N. 05487/2014REG.PROV.COLL.

N. 09046/2013 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 9046 del 2013, proposto da: Condominio "Torre delle Stelle", rappresentato e difeso dall'avv. Andrea Pubusa, con domicilio eletto presso l'avv. Paolo Stella Richter in Roma, viale Mazzini N.11;

contro

Comune di Maracalagonis, in persona del Sindaco *pro-tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Cesare Rombi, con domicilio eletto presso l'avv. Antonia De Angelis in Roma, via Portuense 104;

nei confronti di

Anna Frau, Gabriella Murroni, Alessandra Murroni, Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca, Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosalba Marinelli, Nuova Associazione Torre delle Stelle Srl, rappresentati e difesi dall'avv. Alessandro Dedoni, con domicilio eletto presso Antonia De Angelis in Roma, via Portuense, 104; Francesco Bertolino, Armando Minore, Giovanna Schintu, Carlo Arru, Sisto Farci, Alceo Bucci, Antonina Schintu, Laura Tartara, Valeria Vergari Viglione, Francesco Fercia, Chicca Corradino, Emilio Pau, Daniele Cocco, Anna Cocco, Mariangela Cappai, Antioco Cappai, Marisa Pietrosanti, Sandra Melis, Rinaldo Deplano, Flavio Corona, Elena Tronci, Efisio Mascia, Ennio Mascia, Dario Bucarelli, Italo Lai, Marco Porcu, Ilaria Iurato, Angelo Pagani, Alessandro Manca, Eugenio Orru', Maria Zazzaro, Marcello Deidda, Alessandro Pagani, Salvatore Maggio, Giovanna Appiotti, Fernando Murgia, Francesco Cuccu, Maria Gabriella Melis, Margherita Russo, Alfredo Loddo, Pierpaolo Pambira, Ignazio Pambira, Elisa Schepisi, Gabriella Fadda Gallini, Luigi Tuveri, Andrea Martelli, Manuela Foddis, Pietro Piras, Renato Angelo Bizzo, Mauro Gaviano, Loredana Ena, Agata Bonamici, Giovanni Luigi Piras, Delfina Vacca Melis, Italo Argiolas, Rosanna Spanu, Marcellina Manca, Carlo Spanu, Marinella Loche, Giuseppe Cinellu, Rita Eriu, Maria Lecca, Rita Cossa, Cesare Cocco, Maria Bonaria Cocco, Pietro Cocco, Ignazia Cau, Bruno Villani, Marco Mattana, Raimondo Gessa, rappresentati e difesi dall'avv. Alessandro Dedoni, con domicilio eletto presso Segreteria Cons. Stato in Roma, p.za Capo di Ferro 13; Maria Laura Congiu, Annamaria Giovanna Toxiri, Umberto Piu, Martina Schepisi, Antonio Usai, Ignazio Risalvato, Verant Immobiliare; Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi, Stefania Scamutzi, rappresentati e difesi dall'avv. Stefania Scamutzi, con domicilio eletto presso Segreteria Consiglio di Stato in Roma, piazza Capo di Ferro, 13; Franca Pala, Efisio Pintus, Luisa Pilia, rappresentati e difesi dall'avv. Alessandro Dedoni, con domicilio eletto presso Segreteria Consiglio Di Stato in Roma, piazza Capo di Ferro 13; Mauro Melis, rappresentato e difeso dall'avv. Alessandro Dedoni, con domicilio eletto presso l'avv.

Antonia De Angelis in Roma, via Portuense 104;
Immobiliare Torre delle Stelle Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Elio Di Filippo, con domicilio eletto presso Barbara Buccoleri in Roma, viale delle Medaglie D'Oro n. 36;

per la riforma

delle sentenze T.A.R. Sardegna - Cagliari: Sezione II n. 00880/2011 (non definitiva) e n. 00602/2013, rese tra le parti, concernenti accertamento e declaratoria obbligo di provvedere in adempimento convenzione per piano di lottizzazione

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Maracalagonis e di Anna Frau, Gabriella Murroni, Alessandra Murroni , Benito Bonomo, Iuri Iurato, Massimo Sceriffo, Telma Mosca, Rosalba Piras, Franca Macis, Ugo Angelini, Francesco Bertolino, Mario Atzori, Valentino Villa, Rosalba Marinelli ;

visto altresì l’atto di costituzione in giudizio di Itala Scalas, Valeria Scamutzi, Siro Scamutzi, Stefania Scamutzi, Armando Minore, Giovanna Schintu, Carlo Arru e di Sisto Farci, Alceo Bucci, Antonina Schintu,Laura Tartara, Franca Pala, Efisio Pintus, Valeria Vergari Viglione, Luisa Pilia, Francesco Fercia, Chicca Corradino, Emilio Pau, Daniele Cocco, Anna Cocco, Mariangela Cappai,Antioco Cappai, Marisa Pietrosanti,Sandra Melis, Rinaldo Deplano, Flavio Corona, Elena Tronci, Efisio Mascia, Ennio Mascia, Dario Bucarelli, Italo Lai, Marco Porcu, Ilaria Iurato, Angelo Pagani,Alessandro Manca,Eugenio Orru',Maria Zazzaro, Marcello Deidda, Alessandro Pagani, Salvatore Maggio, Giovanna Appiotti, Fernando Murgia, Francesco Cuccu, Maria Gabriella Melis,Margherita Russo, Alfredo Loddo, Pierpaolo Pambira, Ignazio Pambira,Elisa Schepisi, Gabriella Fadda Gallini, Luigi Tuveri, Andrea Martelli, Manuela Foddis, Pietro Piras, Renato Angelo Bizzo, Mauro Gaviano, Loredana Ena, Agata Bonamici, Giovanni Luigi Piras, Delfina Vacca Melis, Italo Argiolas,Rosanna Spanu, Marcellina Manca,Carlo Spanu, Marinella Loche, Giuseppe Cinellu, Rita Eriu, Maria Lecca, Mauro Melis; Nuova Associazione Torre delle Stelle Srl,Rita Cossa, Cesare Cocco e di Maria Bonaria Cocco, Pietro Cocco, di Bruno Villani, Marco Mattana, Raimondo Gessa;

Visto l’atto di costituzione in giudizio dell’Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 giugno 2014 il Cons. Andrea Migliozzi e uditi per le parti gli avvocati Pubusa, Rombi, Barberio, per delega di Dedoni, Scamutzi e Viglione, per delega di Di Filippo;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

In data 2 marzo 1970 veniva stipulata tra il Comune di Maracalagonis e la Immobiliare Torre delle Stelle una convenzione per la lottizzazione c.d. Canna e Sisa e Baccu Mandara anche denominata Torre delle Stelle in attuazione del presupposto Piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n.11 del 2 ottobre 1969.

All’art.1 di detta Convenzione era espressamente previsto che la società lottizzante assumeva “a proprio carico tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottizzazione e non ancora eseguiti”e all’art.5 che la stessa si impegnava “a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonios, quando tutte le opere saranno completate, la sua proprietà per quanto riguarda aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria e precisamente : le strade residenziali, gli spazi di

sosta e di parcheggio, la rete idrica e di distribuzione e zone 7 e 8 dell'allegato 5 del progetto di lottizzazione"

In data 4 dicembre 1976 veniva sottoscritto tra la società Torre delle Stelle e il Comune apposito verbale di constatazione in ordine alla consistenza delle opere di urbanizzazione sino allora realizzate e in data 10 gennaio 1977 veniva poi stipulato tra i suindicati soggetti un contratto aggiuntivo in cui, a maggior chiarimento dell'art.5 della convenzione del 2 marzo 1970, la Società Torre delle Stelle cedeva a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis la proprietà delle aree per opere di urbanizzazione primarie e secondarie per la superficie complessiva di 315.283 di cui 154.823 per viabilità, mq 5.000 per parcheggio, mq 30.000 per attrezzature religiose culturali, sanitarie, per il gioco dello sport e mq 125.460 per verde pubblico (parco).

Nondimeno, a fronte degli accordi contemplati dai suindicati il Comune non ha mai preso a suo carico le opere di urbanizzazione.

Ciò detto, i sig. ri Anna Frau, Gabriele Murroni e gli altri meglio specificati in epigrafe, nella dichiarata qualità di proprietari di immobili compresi nella lottizzazione "Canne e Sisa e Baccu Mandara", dopo aver invano sollecitato il Comune di Maracalagonis a che provvedesse alla presa in carico e alla gestione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, adivano con ricorso n. 961/2009 il Tar della Sardegna onde ottenere l'accertamento dell'obbligo in questione, con conseguente condanna, del Comune di Maracalagonis a prendere in carico le dette opere e ad assumere tutti i correlati oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Intanto il suindicato Comune con deliberazioni n.145/2010, 146/2010 e 147/2011 disponeva l'acquisizione delle opere di urbanizzazione della lottizzazione Torre delle Stelle unitamente a quelle di una contigua lottizzazione, oggetto di separata convenzione stipulata il 29 febbraio 1972.

Tali deliberazioni venivano impugnate, con ricorso n. 66/2001 dal Condominio Torre delle Stelle, nella veste di soggetto rappresentante degli interessi dei proprietari dei fondi compresi in quattro distinte porzioni urbanistiche .

L'adito Tar della Sardegna, pronunciando su detti ricorsi emetteva una prima sentenza, la n.880/2011, non definitiva , con cui dopo aver definito le eccezioni preliminari sollevate dalla parti, veniva disposta una consulenza tecnica d'ufficio ai sensi dell'art.67 c.p.a. "al fine di svolgere gli accertamenti e le valutazioni tecniche necessarie a ricostruire con precisione le vicende traslative ed urbanistiche delle aree interessate da opere di urbanizzazione nelle lottizzazioni relative alle lottizzazioni Torre delle Stelle s.r.l. (convenzione del 2 marzo 1970) e "Cocco e altri"(convenzione del 29 febbraio 1972)", nominando consulente tecnico d'ufficio l'ing. Pierfrancesco Testa.

A tale professionista veniva demandato di rispondere a dei precisi quesiti puntualmente elencati nella decisione, con il compito altresì di predisporre ed inoltrare una relazione recante i risultati e le conclusioni con allegati i documenti necessari.

Successivamente, dopo gli espletati incombenti istruttori, faceva seguito la sentenza n.602/2013 con cui il Tar, definitivamente pronunziando sui ricorsi suindicati, appositamente riuniti, così disponeva:

a) "accoglie la domanda di condanna del Comune di Maracalagonis alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, proposta con il ricorso RG n.961/2009";

b) dichiara inammissibile per difetto di legittimazione la domanda di condanna dello stesso Comune alla manutenzione delle opere di urbanizzazione , ugualmente proposta con il ricorso RG n.961/2009;

C) respinge il ricorso n.66/2011"

Il Condominio Torre delle Stelle ha impugnato le predette sentenze, sia quella parziale che quella definitiva denunciandone la erroneità con cinque ordini di censure, così riassumibili:

1) carenza di legittimazione ad agire dei ricorrenti nel ricorso n. 961/09;

2) mancato collaudo delle opere per l'assenza vuoi del certificato di collaudo, vuoi di quale che sia formale operazione di collaudo, mentre il codice degli appalti impone che debba esserci un valido collaudo delle opere, senza che possa sostituire tale adempimento, come erroneamente statuito dal Tar, l'intervenuto "Verbale di constatazione di consistenza";

3) erroneità delle statuizioni di primo grado sotto altri profili: la convenzione del 1970 non è mai divenuta efficace per essere stata annullata a suo tempo dal CORECO in ragione della sua genericità; nè la precedente delibera consiliare n.11/69 ha potuto imprimere un vincolo pubblicistico. Inoltre il Tar ha errato in ordine alla individuazione delle aree destinate ad ospitare le opere di urbanizzazione , rivelandosi in particolare inesatto il calcolo delle percentuali di superficie fondiaria effettuato dal CTU ed errata la condivisione che di questi dati il primo giudice ha effettuato

4) carenza di giurisdizione, in quanto non rientra nella giurisdizione del giudice amministrativo pronunciarsi in ordine al contenuto delle convenzioni che per pacifico orientamento sono contratti di diritto privato.

5) irrazionalità della situazione in relazione al fatto che il Tar ha omesso di registrare l'assenza della volontà del Comune di prendere in carico le opere , situazione cui può ovviarsi solo con una nuova convenzione sottoscritta da tutti gli aventi titoli.

Si è costituito in giudizio il Comune di Maracalagonis che ha eccepito la inammissibilità e/o improcedibilità dell'appello, chiedendo nel merito la reiezione del medesimo.

Costituiti altresì in giudizio sono i sigg.ri Anna Frau ed altri, originari ricorrenti di primo grado (ad eccezione della sig.ra Maria Laura Congiu) i quali hanno altresì hanno proposto appello incidentale avverso alcuni capi delle sentenze nn880/2011 e 603/2013.

In particolare, con riferimento alla mancata rilevazione dell'inammissibilità della *legittimatio ad agendum* del Condominio Torre delle Stelle sono stati dedotti vari profili di inammissibilità, formulati con quattro mezzi d'impugnazione,così riportati :

1) violazione di legge, art.112 c.p.c. - omessa pronuncia- errore di fatto in ordine alla eccepita carenza di legittimazione attiva dell'amministratore;

2) violazione di legge, art.112 c.p.c.- omessa pronuncia; errore di fatto in ordine all'eccepita carenza di interesse ad agire del condominio;

3) errore di fatto; errata interpretazione degli atti di causa in ordine al ritenuto riconoscimento del mandato ad agire in giudizio in capo all'amministratore, in virtù della delibera assembleare del luglio 1973;

4)Violazione di legge, art.112 c.p.c.; omessa pronuncia; errore di fatto in ordine alla eccepita carenza di legittimazione attiva sotto altro profilo.

Con altri due motivi di gravame (quinto e sesto) gli appellanti incidentali hanno dedotto nei confronti delle statuizioni di merito rese dal TAR le seguenti censure:

5) errore di fatto; mancata considerazione della nota di trascrizione della convenzione del 2 marzo 1970:

6) omessa pronuncia relativamente alla eccepita non opponibilità a terzi delle "norme di vendita" allegate ai rogiti notarili relative alle vendite antecedenti alla convenzione.

Sono altresì intervenuti *ad opponendum* dell'appellante Condominio settantatre lottizzanti, meglio specificati in epigrafe che hanno concluso per l'inammissibilità dell'appello nonché per la infondatezza dello stesso.

Le parti con apposite memorie, hanno ulteriormente illustrato le loro tesi difensive, depositando altresì brevi repliche alle considerazioni avversarie.

All'udienza pubblica del 17 giugno 2014 la causa viene introitata per la decisione.

DIRITTO

Il Collegio deve farsi carico di esaminare l'eccezione di inammissibilità dell'appello (nonchè del ricorso n.66/2011 proposto in primo grado dal Condominio Torre delle Stelle) per carenza di legittimazione attiva sotto vari profili, sollevata *in limine litis* dalle parti resistenti (Comune di Maracalagonis, Immobiliare Torre delle Stelle e Sig. Minore Armando e più) e fatta oggetto di specifici motivi nell'appello incidentale (proposto da Frau Anna e più).

Essa con riferimento ai vari profili sotto cui è stata sollevata deve considerarsi infondata, dovendosi qui affermare, a conferma delle osservazioni già formulate dal primo giudice, la concreta configurabilità in capo al Condominio Torre delle Stelle delle condizioni sostanziali e processuali, ritenute dalla giurisprudenza di questo Consiglio di Stato idonee a giustificare la *legittimato ad causam*.

Secondo un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale (Cons. Stato Sez. IV 30/11/2010 n.8364; idem 30/9/2009 n.7491 e 22/11/2007 n.6613; Cons. Stato Sez. VI 12/3/2002 n.1452) la legittimazione attiva ad agire in giudizio è data da tre condizioni, due di carattere sostanziale ed una di tipo processuale: la prima costituita dalla presenza di una posizione di interesse qualificata e differenziata rispetto al "*quisque de populo*"; la seconda rappresentata dalla concreta utilità derivante dall'impugnativa, *ex* art.100 c.p.c. ; la terza, costituita dalla *legittimatio ad causam* in senso stretto, data dalla rappresentanza processuale del soggetto.

Con riferimento proprio a quest'ultimo elemento, le parti resistenti rilevano l'assenza in capo all'attuale amministratore di un mandato *ad hoc* ad intervenire nel giudizio di primo grado, ma il rilievo appare superabile.

Invero, l'assemblea del Condominio Torre delle Stelle con deliberazione del 7 luglio 1993 si determinò a riconoscere la proprietà condominiale di una serie di aree e corrispondenti opere di urbanizzazione e in ragione di tale *decisum* assunto dall'organo assembleare, l'intervento in giudizio può considerarsi come un atto esecutivo volto a tutelare la posizione di soggetto proprietario di cui alla manifestazione di volontà espressa dal condominio con la citata delibera, sulla base dei poteri conferiti all'amministratore nella sua qualità di rappresentante legale (artt.1130 e 1131 codice civile).

La sussistenza di un interesse ad agire giudizialmente in capo al Condominio viene ancor più in rilievo in relazione agli aspetti sostanziali della complessa vicenda procedimentale all'esame vuoi perché al condominio sarebbe riconducibile (e la circostanza non è smentita *ex adverso*), almeno per un certo periodo, una sorta di attività gestoria delle opere urbanizzazione o almeno di alcune di esse vuoi perchè in ogni caso non può negarsi l'esistenza (e la persistenza) di un interesse qualificato a difendere la rivendicata posizione di titolare di un diritto comune di proprietà su aree e relative opere di urbanizzazione oggetto di vicende traslative alquanto incerte.

Di qui l'inverarsi da un lato di un concreto e qualificato interesse a ricorrere, di tipo differenziato rispetto alla posizione del *quisque de populo* nonché dall'altro lato di una legittima pretesa a conseguire l'utilità di un eventuale esito positivo del giudizio, come richiesto dall'art.100 c.p.c., nel che si substanzia la presenza di tutte le concorrenti condizioni dell'azione giurisdizionale (cfr Cons. Stato Sez. IV 16/4/2014 n.1890; idem 189030/11/2010 n.8364; Cons. Stato Sez. VI 1/2/2010 n. 413).

Ciò preliminarmente definito, si può passare all'esame del merito della controversia qui dibattuta, caratterizzata da elementi fattuali alquanto complicati nel loro succedersi (tanto da aver richiesto in primo grado l'espletamento di un'apposita, articolata consulenza tecnica d'ufficio) nonché da reciproche, vivaci insistenti ragioni di contestazione provenienti da tutte le parti in causa.

Assume carattere sicuramente pregiudiziale rispetto a tutte le altre questioni,il rilievo di cui quarto motivo d'impugnazione con cui è stata dedotta l'eccezione di difetto di giurisdizione del giudice amministrativo, sicchè alla disamina di tale mezzo di contestazione giudiziale va data sicuramente la necessaria priorità

Dunque, come già sopra accennato, questo giudice d'appello è chiamato a pronunziarsi sulla correttezza o meno di una sentenza del TAR Della Sardegna che hanno deciso due ricorsi: l'uno, il 961/09, di accertamento, volto a far dichiarare l'obbligo del Comune di Maracalagonis in esecuzione di un convenzione di piano di lottizzazione in località Canne e Sisa e Baccu Mandara, a prendere in carico le opere di urbanizzazione primarie realizzate nel'ambito di detta convenzione; l'altro, il n.66/2011, di tipo impugnatorio, proposto dal Condominio Torre delle Stelle per opporsi alle deliberazioni nn.145,146 e 147 del 6/12/2010 adottate dalla Giunta Municipale di detto Comune, aventi ad oggetto la formale acquisizione di dette infrastrutture.

Ora, avuto riguardo all'oggetto del presente contenzioso, l'eccezione di difetto di giurisdizione si rivela palesemente fallace.

Volendo prendere le mosse proprio dalla "valenza privatistica" della convenzione di lottizzazione come sostenuta dalla parte appellante, è il caso di far rilevare che la Corte Suprema di Cassazione, in sede di regolamento di giurisdizione, ha avuto modo di precisare che "le convezioni o gli atti d'obbligo stipulati fra il Comune e i privati destinatari di concessioni edilizie non hanno specifica autonomia come fonte negoziale di regolamento dei contrapposti interessi, con la conseguenza che le controversie ad esse relative rientrando nel campo urbanistico sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo di cui all'art.16 della legge n.10/77(Cass. SS.UU. Civili 20/4/2007 n.9360) .

E' sempre la stessa Cassazione a Sezioni Unite a ritenere che "in punto di giurisdizione, le controversie riguardanti gli adempimenti degli obblighi derivanti da convenzioni edilizie connesse a lottizzazioni appartengono alla giurisdizione amministrativa in base all'art.11della legge n.241/90 (Cass. Sezioni Unite Civili 15/12/2000 n.1262).

Avuto riguardo poi all'aspetto più specificatamente pubblicistico, tenuto conto che nel caso che occupa si controverte in sostanza di inadempimenti di obblighi convenzionali di natura edilizio-urbanistica assunti in esecuzione di obblighi che per legge hanno finalità di pubblico interesse, è indubbio che le dette convenzioni si inseriscono in un modulo procedimentale di diritto pubblico, per cui le controversie che intervengono *in subiecta materia* appartengono necessariamente alla giurisdizione amministrativa (Cons. Stato Sez. IV 22/1/2010 n.214; Cons. Stato Sez. V 5/4/2011 n.5711).

Col primo motivo del gravame principale, è questa volta il Condominio a criticare il Tar per non aver accertato la inammissibilità del ricorso di primo grado di Frau ed altri diretto a far dichiarare l'obbligo del Comune alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, eccezione, questa già dedotta in primo grado e qui fatta valere per due ordini di ragioni :

a) per carenza di *legittimatio ad causam* ravvisata dalla difesa dell'appellante in capo agli attuali appellati, posto che questi ultimi sono solo dei proprietari o acquirenti di singoli lotti di terreno e quindi "estranei" alla convenzione di lottizzazione intervenuta tra il Comune di Maracalagonis e l'Immobiliare Torre delle Stelle;

b) perché il ricorso n.961/2009 non è stato notificato al Condominio, risultando così vulnerata la regola del contraddittorio processuale.

L'eccezione in relazione ad entrambi i profili argomentativi su cui poggia , non ha pregio.

Vero è che l'originaria convenzione è stata stipulata tra l'Ente locale e l'Immobiliare Torre delle Stelle, ma Frau e gli altri ricorrenti sono i proprietari delle aree e delle unità immobiliari realizzate nell'ambito della lottizzazione e per via di tale *status* possono considerarsi destinatari dei provvedimenti coercitivi del Comune diretti a far attuare gli obblighi di lottizzazione,fatto salvo l'eventuale regresso nei confronti del loro dante causa (cfr Cons Stato Sez. V 19/3/1991 n.300).

Ora se i medesimi proprietari sono legittimati passivi in ordine alla realizzazione degli oneri di lottizzazione non si vede in che modo possa negarsi agli stessi la legittimazione a far dichiarare la sussistenza di un obbligo derivante parimenti dalla lottizzazione, quello dell'Amministrazione

pubblica di prendere in carico le opere infrastrutturali proprie dell'avvenuta attuazione del piano urbanistico di dettaglio.

D'altra parte e sotto altri aspetti appare innegabile la sussistenza in capo ai proprietari (e fruitori) dei lotti e delle varie unità immobiliari la sussistenza di una posizione di interesse qualificato alla corretta sistemazione delle opere di urbanizzazione su aree che hanno ricevuto un vincolo di destinazione specifico quanto alla loro funzione, di guisa che anche il singolo proprietario è ben legittimato a veder garantita l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale in materia di piani di lottizzazione (art.28 della legge 17 agosto 1942 n.1150), così come degli altri piani attuativi previsti dalla legge urbanistica (piani particolareggiati e comparti edificatori rispettivamente contemplati dagli artt.20 e 23).

Quanto alla questione della mancata notifica del ricorso al Condominio, indicato quale soggetto gestore delle opere di urbanizzazione, al di là della questione se l'intervento in giudizio dello stesso possa o meno aver sanato la mancata notifica, in ragione dell'applicabilità o meno del principio "salvifico" del raggiungimento dello scopo di cui all'art.156 comma 3 c.p.c. (cfr Cons. Stato Sez. IV 10/2/20000 n.271) rimane il fatto che il gravame è stato proposto per l'accertamento di un obbligo della P.A (la presa in carico delle opere di urbanizzazione) e, in relazione a tale *petitum* la posizione del condominio non può atteggiarsi a contraddittore necessario, a pena di inammissibilità del ricorso, rendendosi semmai opportuna la integrazione del contraddittorio, laddove però tale finalità risulta essersi sostanzialmente inverata a seguito dell'intervento *ad opponendum* svolto dal Condominio nell'instaurato giudizio innanzi al Tar.

Col secondo motivo d'appello viene sollevata la questione relativa al collaudo delle opere di urbanizzazione che il Condominio ritiene non sia mai intervento.

In primo luogo occorre sfrondare il contenuto del mezzo di gravame da una serie di considerazioni meramente ripetitive e di altre considerazioni aventi rilievo del tutto marginale, dovendosi peraltro precisare che parte appellante non procede a qualificare la dedotta mancanza di collaudo delle opere *de quibus* come assenza di una "*condicio sine qua non*" che preclude il passaggio delle opere di urbanizzazione alla mano pubblica.

La tesi in concreto enucleabile dalle svariate (e per certi versi sovrabbondanti) considerazioni difensive attinenti alcuni aspetti della vicenda procedimentale può ricondursi al fatto che il Condominio, in definitiva, si duole della mancata attivazione ed esecuzione di operazioni di collaudo, ed inoltre del fatto che le stesse avrebbero dovuto essere, eventualmente, poste in essere da tecnici a ciò deputati, nonché della inadeguatezza della motivazione resa sul punto dalle sentenze qui impugnate, laddove il primo giudice dà per esistente un collaudo che non è mai avvenuto, senza che possa valere in luogo di esso il documento costituito dal "Verbale di constatazione di consistenza" ritenuto, erroneamente dal TAR sostitutivo dell'adempimento in parola.

L'assunto difensivo come letto nella sua complessa (non sempre armonica) articolazione, è da disattendere, in quanto infondato.

Parte appellante, a proposito della necessità di un atto di collaudo inteso come relazione tecnica ed amministrativa deduce in sostanza la pretesa violazione delle disposizioni di cui all'art.141 del codice degli appalti riguardante appunto il collaudo dei lavori pubblici, ma il regime giuridico invocato non appare *tout court* applicabile al caso di specie ove si consideri che:

a) non appare configurabile una perfetta equiparazione tra l'istituto contemplato dal citato art.141 inserito nell'ambito della normativa sugli appalti pubblici e il collaudo previsto nell'ambito di una convenzione di lottizzazione, laddove nel primo caso tale adempimento si atteggia come accettazione dell'opera con le caratteristiche tecniche attestate dal collaudatore, nel secondo caso il collaudo risponde piuttosto alla precipua finalità di verificare eventuali inadempienze del lottizzante agli obblighi di convenzione;

b) le opere in contestazione di cui si chiede il passaggio alla mano pubblica attengono all'attuazione di una convenzione di un piano di lottizzazione quello relativo alla località Cannu e Sisa e Baccu

Mandara risalente al 1970 e all'atto aggiuntivo del 1976, per cui riesce difficile ritenere applicabili alla esecuzione di tali opere formalità e adempimenti (quelli invocati da parte appellante) che sono propri di una disciplina intervenuta a distanza di trent'anni dall'adozione degli atti che hanno generato le relative obbligazioni.

Infine, ma non per ultimo, vale la pena rammentare, in relazione alla individuazione delle fonti "normative" cui ancorare il mancato collaudo come, in ogni caso, nella specie (e la circostanza non è smentita *ex adverso*) non risulta che la convenzione di lottizzazione del 1970 e neppure l'atto aggiuntivo rechino la previsione dell'adempimento tecnico-amministrativo del collaudo.

A questo punto non appare incongruo il ragionamento fatto dal Tar circa la valenza sostanziale di collaudo attribuibile al documento costituito dal "verbale di constatazione e verifica di consistenza sullo stato di attuazione delle opere" (depositato in giudizio), debitamente approvato dal Consiglio Comunale di Maracalagonis con la deliberazione n.152 del 21 dicembre 1976: con tale verbale viene descritto lo stato dell'attuazione delle opere e di tanto l'Amministrazione comunale ha dato atto, nel che si rinvengono gli elementi sostanziali e per certi versi anche formali di un collaudo.

Viene ora in rilievo il terzo motivo d'appello.

Con esso viene portata alla cognizione di questo giudice una serie di questioni poste in termini non sempre adeguatamente lineari, nel senso che viene effettuata una formulazione delle argomentazioni che vanno ad interessare ora dati di fatto ora questioni giuridiche, con un ordine logico - cronologico non sempre sequenziale : anche qui si rende necessaria un'opera di "disboscamento" in base alla quale il Collegio ha potuto evincere profili di censure da ritenersi dedotte nell'ordine e nei sensi che seguono.

In primo luogo parte appellante mette in dubbio l'efficacia delle convenzione di lottizzazione del 1970, ma la doglianza non appare condivisibile: vero è infatti che a detta convenzione venne inizialmente negato il visto di esecutività da parte del CORECO che rilevava il vizio delle genericità dell'accordo, nondimeno a tale mancanza si ovviò con l'atto integrativo del 1977 che valse a far riprendere alla originaria convenzione la capacità di produrre effetti.

Parte appellante poi mette in discussione la percentuale della superficie fondiaria interessata dalla opere di urbanizzazione che a suo dire ammonterebbe al 54,76%, superiore a quella accertata dal TAR (46,61%) dovendosi tener conto di altri lotti di terreno oggetto di compravendita che hanno interessato superfici comprese nel più vasto insediamento denominato Torre delle Stelle, ricadente anche in territorio del Comune di Sinnai.

Ora, in relazione alla suddetta critica attinenti i dati fattuali della vicenda, occorre far presente che la percentuale di superficie adibita ad opere di urbanizzazione è stata tratta dalle risultanze rese dal CTU, a sua volta quantificata anche sulla scorta delle indicazioni acquisite dai periti di parte nell'ambito di un contraddittorio svoltosi in sede di espletamento della verifica disposta dal primo giudice e gli elementi fisiologici resi dal consulente d'ufficio appaiono, quanto alla loro rilevazione congrui e comunque non risultano inficiati dalle considerazioni svolte dai consulenti di parte e dalla difesa del Condominio.

Ad ogni buon conto, se come pare di capire, si vuole mettere in discussione la esatta delimitazione delle aree in contestazione, i rilievi mossi dal Condominio non appaiono per nulla rilevanti, nel senso che non scalfiscono minimamente il dato fattuale che il giudice di primo grado ha avuto cura di precisare , fissando la portata e i limiti della sua cognizione.

Invero, oggetto del giudizio in relazione al *petitum* avanzato dagli interessati, è e rimane la presa in carico da parte del Comune di Maracalagonis delle opere di urbanizzazione limitatamente alla lottizzazione denominata " Canne e Sisa e Baccu e Mandara" con esclusione di altre lottizzazioni che pure potrebbero essere inserite, insieme a quella testè specificata, in un più vasto comprensorio immobiliare denominato Torre delle Stelle.

Se così è, appare evidente che ogni rivendicazione circa la consistenza delle aree interessate alla

opere di urbanizzazione non incide minimamente sui criteri soggettivi ed oggettivi cui parametrare la controversia instaurata innanzi al giudice amministrativo ed è con riferimento a tale limitato ambito giurisdizionale che il Tar si è correttamente mosso, sicchè non è dato comprendere quale rilevanza possa avere il profilo di doglianza sollevato con il predetto mezzo d'impugnazione.

Una terza questione pure sollevata è quella relativa alla rete idrica che secondo parte appellante sarebbe costituita da una condotta avente natura condominiale, utilizzata quale mezzo principale di approvvigionamento idrico.

Anche in relazione alla dedotta qualificazione della titolarità della rete idrica, l'assunto difensivo non appare condivisibile.

Soccorrono al riguardo gli accertamenti svolti dal CTU che investito della questione ha avuto modo di precisare, all'esito degli espletati accertamenti, che l'acquedotto che serve tutte le utenze corre lungo il reticolato stradale di uso pubblico e la condotta idrica, quanto alla titolarità ha indubbie connotazioni pubblicistiche, vuoi perché le tubazioni accedono alla parte sottostante la rete stradale (che la convenzione prevede debba essere ceduta al Comune,unitamente quindi alle aree sottostanti le strade di lottizzazione) vuoi per l'uso collettivo (esteso a tutti gli utenti) del servizio idrico fruibile a mezzo di dette condutture

Ebbene, siffatti rilievi, corroborati da elementi di stretta cognizione tecnica e da dati di fatto rilevati in loco appaiono pienamente convincenti e comunque non sono scalfiti dalle osservazioni formulate da parte appellante.

A chiusura della trattazione di questo alquanto "complicato" motivo di gravame è bene che questo giudice di appello, per una questione di chiarezza del *decisum* prenda posizione in ordine ad una *quaestio iuris* che per il vero non viene espressamente sollevata (al riguardo parte resistente ritiene che sul punto si sia formato giudicato interno), ma solo appena adombrata ed è quella che poi costituisce il punto nodale dell'intera controversia.

Dunque il Condominio Torre delle Stelle rivendica in sostanza la circostanza che una parte consistente di aree interessate dalle opere di urbanizzazione sarebbero state cedute in proprietà ai singoli lottisti in epoca antecedente alla nascita del vincolo pubblicistico e che quindi sulle stesse si sarebbe formata una proprietà condominiale *pro quota*.

Un siffatto assunto va disatteso perché infondato sia in fatto che in diritto.

Anche qui gli incombenti istruttori all'uopo disposti in primo grado, come eseguiti dal CTU proprio in ordine al contenuto degli svariati rogiti notarili succedutisi hanno escluso che gli atti di vendita immobiliari, anche quelli intervenuti ante convenzione, quanto al loro contenuto si estendessero ad aree fatte oggetto della localizzazione e realizzazione di opere di urbanizzazione.

Inoltre, altro è la gestione comune dei servizi connessi alle opere di urbanizzazione nelle more del passaggio delle stesse alla mano pubblica, altro ancora è la configurabilità di una proprietà comune di tipo condominiale indivisa per quote ideali delle opere di urbanizzazione, cosa quest'ultima nelle specie non ipotizzabile, di talchè anche sotto tale profilo non sussistono ragioni preclusive alla presa in carico dell'Amministrazione comunale di Maracalagonis delle opere di che trattasi.

Quanto al quarto motivo, dello stesso si è già trattato in apertura della parte in diritto per la precedenza logica delle questione ivi sollevata e alle predette osservazioni si fa rinvio.

Rimane infine il quinto ed ultimo motivo che è da ritenere inammissibile in ragione della genericità di quanto in esso esposto (più che lamentato).

Parte appellante fa unicamente rilevare che il Comune ha volontariamente omesso di prendere in carico le opere di urbanizzazione, ma questo è un dato (fisiologico o patologico che dir si voglia) pacificamente ammesso in causa, da cui prende le mosse la non semplice vicenda all'esame ed è proprio per far dichiarare l'obbligo dell'Ente locale a provvedere a quanto previsto in base ai vincoli a suo tempo insorti che gli interessati proprietari di unità immobiliari e di lotti di terreno

posti nell’ambito della lottizzazione hanno (fondatamente) instato il giudice amministrativo.

Conclusivamente l’appello proposto dal Condominio Torre delle Stelle si rivela infondato e va perciò respinto, con conferma delle impugnata sentenza con la precisazione che ogni altro profilo di doglianza espresso e/o adombrato deve ritenersi assorbito e/ o comunque inidoneo a far mutare le prese statuizioni.

Quanto all’appello incidentale, pure proposto dalle resistenti Frau Anna ed altri, tale impugnativa, ferma restando la infondatezza della ivi sollevata eccezione di inammissibilità dell’appello del Condominio Torre delle Stelle, rimane “travolta” e comunque assorbita dal rigetto dell’appello principale e diventa improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse.

Relativamente alle spese e competenze del presente grado del giudizio, le stesse seguono la regola della soccombenza , liquidate come in dispositivo

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, così dispone:

a) Respinge l’appello principale proposto da Condominio Torre delle Stelle;

b) dichiara improcedibile l’appello incidentale proposto da Anna Frau ed altri.

Condanna l’appellante principale “Condominio Torre delle Stelle” al pagamento delle spese e competenze del presente grado di giudizio che si liquidano complessivamente in euro 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA e CPA. di cui euro 2.500,00 in favore del Comune di Maracalagonis ed altri 2.500,00 in favore dei controinteressati resistenti e appellati- appellanti incidentali.

Condanna l’appellante principale “Condominio Torre delle Stelle” al pagamento delle spese e competenze del presente grado di giudizio che si liquidano complessivamente in euro 5.000,00 (cinquemila/00) oltre IVA e CPA. di cui euro 2.500,00 in favore del Comune di Maracalagonis ed altri 2.500,00 in favore dei controinteressati resistenti e appellati- appellanti incidentali.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 giugno 2014 con l'intervento dei magistrati:

Riccardo Virgilio, Presidente

Fabio Taormina, Consigliere

Raffaele Potenza, Consigliere

Andrea Migliozzi, Consigliere, Estensore

Umberto Realfonzo, Consigliere

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 07/11/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)